



NORGES HØYESTERETT

K J E N N E L S E

avsagt 8. desember 2022 av Høyesterett i avdeling med

dommer Ragnhild Noer
dommer Ingvald Falch
dommer Espen Bergh
dommer Borgar Høgetveit Berg
dommer Erik Thyness

HR-2022-2357-A, (sak nr. 22-042859SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts kjennelse 25. januar 2022

Rolfbukta AS

(advokat Pål Grønnæss)

mot

Statens kartverk

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Simen Hammersvik – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Bergh:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder vedtak fra Statens kartverk om å nekte tinglysning av et skjøte fordi den oppgitte salgsverdien var åpenbart for lav som grunnlag for fastsettelse av dokumentavgift. Det er særlig spørsmål om hvordan verdien skal fastsettes når den eiendommen som overskjøtes, er et restareal etter fradeling av boligeiendommer i et større utbyggingsprosjekt.
- (3) Rolfsbukta AS er en del av OBOS-konsernet. Selskapet har stått for utbygging av et større område på Fornebu i Bærum. Utbyggingen omfattet 426 boliger fordelt på 15 boligsameier. Etter fradeling av tomter til bygningene ble restarealet, fellesområdet mellom og rundt boligblokkene, en egen grunneiendom, gnr. 41 bnr. 792. Området er opparbeidet som uteareal og består blant annet av interne adkomstveier, gjesteparkeringsplasser, grøntareal, lekeplasser og et bryggeanlegg.
- (4) Ved den bebyggelsen som er oppført, er den tillatte utnyttelsesgraden i reguleringsplanen fullt utnyttet. Det følger videre av reguleringsplanen at de ubebygde delene av planområdet skal være åpne for allmennhetens ferdsel. Det er dermed på det rene at resteiendommen ikke kan bebygges ytterligere og skal være tilgjengelig både for beboerne i boligsameiene og for allmennheten.
- (5) Det er etablert en forening, Rolfsbukta Huseierforening, som før overskjøtingen av restarealet hadde påtatt seg ansvaret for vedlikehold og drift av dette. Alle boligsameiene er medlemmer av foreningen.
- (6) Etter at utbyggingen var fullført, ble det besluttet å overføre resteiendommen fra Rolfsbukta AS til huseierforeningen. I og med at tidligere grunneier, Statsbygg, fortsatt var hjemmelshaver, gjaldt skjøtet overdragelse fra Statsbygg til Rolfsbukta Huseierforening.
- (7) I det opprinnelige skjøtet som ble innsendt til Statens kartverk, ble salgsverdien av resteiendommen angitt til null kroner. Senere ble skjøtet endret og innsendt på ny med en oppgitt salgsverdi på 2 363 000 kroner. Dette bygde på en verdivurdering av bryggeanlegget på eiendommen. Øvrig areal var fortsatt verdsatt til null kroner.
- (8) I vedtak 27. april 2021 nektet Kartverket å tinglyse skjøtet i medhold av tinglysingsloven § 7 fjerde ledd, jf. dokumentavgiftsloven § 7 tredje ledd. Det ble vist til at verdien av eiendommen oppgitt i skjøtet åpenbart var for lav, og at skjøtet dermed ikke oppfylte vilkårene for tinglysing.
- (9) Rolfsbukta AS anket vedtaket til Borgarting lagmannsrett, som ved kjennelse 25. januar 2022 forkastet anken.
- (10) Rolfsbukta AS har anket videre til Høyesterett. Anken gjelder lovtolkningen. Høyesteretts ankeutvalg besluttet 12. april 2022 at anken skal avgjøres i avdeling etter de reglene som gjelder for anke over dom.

- (11) Statens kartverk har opptrådt som motpart for Høyesterett.

Partenes syn på saken

- (12) Den ankende part, *Rolfbukta AS*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (13) Etter dokumentavgiftsloven § 7 første ledd skal dokumentavgift beregnes av «salgsverdien». Det følger av ordlyden, og støttes av andre rettskilder, at dette er verdien som kan oppnås ved et fritt salg i det åpne markedet til en uavhengig part.
- (14) Ved verdsettelsen skal det tas hensyn til offentlige rådighetsinnskrenkninger, typisk en reguleringsplan. Det skal ikke tas hensyn til privatrettslige heftelser.
- (15) Kartverkets og lagmannsrettens tolkning av begrepet *salgsverdi* er uriktig. I dette tilfellet er avgiftsgrunnlaget ut fra en riktig lovtolkning i alle fall ikke åpenbart for lavt, som er vilkåret for nektelse etter dokumentavgiftsloven § 7 tredje ledd første punktum.
- (16) For en slik resteiendom som denne saken gjelder, følger det av den offentlige reguleringen at det ikke er videre utbyggings- eller inntektsmuligheter. Det vil da normalt ikke være mulig å oppnå noen pris ved salg i det åpne markedet.
- (17) Et slikt standpunkt støttes av reelle hensyn, herunder systembetraktninger. Tomteverdiene i et utbyggingsprosjekt ligger til de delene av prosjektet som gir inntekter. Dette er boligeiendommene. Den samlede tomteverdien for prosjektet skal derfor fordeles på boligeiendommene, og resteiendommen har ingen tomteverdi.
- (18) Rolfbukta AS har lagt ned slik påstand:
- «1. Statens kartverk sitt vedtak av 27. april 2021, om å nekte tinglysning av skjøte på gnr. 41 bnr. 792 i Bærum datert 6. mars 2020, er ugyldig.
 2. Rolfbukta AS tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett.»
- (19) Motparten, *Statens kartverk*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (20) Kartverket og lagmannsretten har tolket loven riktig.
- (21) Med «salgsverdien» av fast eiendom menes antatt vederlag dersom partene var uavhengige. For at eiendommen skal ha en verdi, er det tilstrekkelig at det finnes minst én potensiell kjøper som objektivt sett må antas å være villig til å betale *noe* i vederlag om partene var uavhengige.
- (22) En eiendom som i denne saken har en verdi selv om den etter reguleringsplanen ikke kan utbygges ytterligere og bare kan brukes som fellesareal. Erverv av eiendomsrett har en selvstendig merverdi, blant annet ved at erverver får en rettsposisjon som rekker lenger enn den fysiske tilgangen som er sikret i reguleringsplanen. Det kan foreligge en merverdi selv om eiendommen ikke kan utnyttes kommersielt.

- (23) Systemhensyn tilsier ikke noen annen løsning. Avgift utløses ved enhver tinglysning ut fra verdien av den enkelte eiendommen det overføres grunnbokshjemmel til.
- (24) Statens kartverk har ikke lagt ned formell påstand.

Mitt syn på saken

Regelverket om dokumentavgift

- (25) Regler om fastsettelse og innkreving av dokumentavgift finnes i dokumentavgiftsloven fra 1975 og forskrift 16. desember 1975 nr. 1 om dokumentavgift. Når det gjelder bakgrunnen for og hovedtrekkene i dokumentavgiftsordningen, viser jeg til beskrivelsen i Rt-2008-1160 avsnitt 26 til 29.
- (26) Det følger av dokumentavgiftsloven § 6 første ledd at avgiftsplikten inntreffer ved tinglysning av dokumentet. Nærmere regler om beregningen av dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom følger av § 7. Første til tredje ledd i denne bestemmelsen lyder slik:

«Avgift av dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom beregnes av salgsverdien av fast eiendom, herunder bygninger og faste anlegg, som det erverves eiendomsrett til i forbindelse med det avgiftspliktige dokument. Avgift av dokument som overfører hjemmel til bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomta, beregnes tilsvarende.

Hvis registerføreren finner at eiendomsverdien eller annet avgiftsgrunnlag ikke er tilfredsstillende opplyst, plikter den som har begjært dokumentet tinglyst etter anmodning å gi alle nødvendige opplysninger og å ansette verdien/avgiftsgrunnlaget etter beste skjønn. Verdien/avgiftsgrunnlaget skal påføres dokumentet.

Det grunnlag som er oppgitt i dokumentet skal legges til grunn for avgiftsberegningen, med mindre registerføreren finner at det åpenbart er for lavt. I så fall skal han fastsette verdien. Fastsettelsen kan påklages til vedkommende departement.»

- (27) Før jeg går nærmere inn på de spørsmålene saken gjelder, vil jeg redegjøre for de prosessuelle utgangspunktene.

Vedtaket og domstolsprøvingen

- (28) Det følger av dokumentavgiftsloven § 7 andre og tredje ledd at avgiftsberegningen som utgangspunkt skal bygge på den verdien som er oppgitt i skjøtet. Statens kartverk kan imidlertid be om ytterligere opplysninger. Dersom det oppgitte beløpet anses åpenbart for lavt, kan Kartverket fastsette verdien, jf. § 7 tredje ledd andre punktum.
- (29) Et alternativ til at Kartverket fastsetter verdien, er at dokumentet nektes tinglyst på det grunnlag at vilkårene for tinglysning ikke foreligger, jf. § 7 fjerde ledd. Dette gjøres i tilfeller der rekvirenten har stilt som betingelse for tinglysning at dokumentavgiftsloven forstås eller praktiseres på en bestemt måte, og Kartverket kommer til at betingelsen ikke oppfylles. Det er en slik nektelse som er skjedd i denne saken.

- (30) Det følger av tinglysningsloven § 3 at et vedtak om å nekte tinglysning kan ankes til lagmannsretten. Behandlingen av anke over tinglysningsnektelse er nærmere regulert i § 10. Statens kartverk skal etter § 10 tredje ledd «tilrettelegge saken for ankeinstansen og gi slik redegjørelse for saken som er nødvendig for ankeinstansen».
- (31) Ved videre anke til Høyesterett gjelder begrensningene i tvisteloven § 30-6. Her er det anket over lagmannsrettens lovtolkning, som Høyesterett kan prøve etter bokstav c.
- (32) For Høyesterett har Statens kartverk opptrådt som motpart, men ikke lagt ned formell påstand. Dette ble gjort på tilsvarende måte i de tidligere sakene Rt-2008-1160 og HR-2016-606-A. Etter mitt syn er det grunn til å vurdere om staten bør være formell part i en sak om tinglysningsnektelse som i realiteten gjelder fastsettelse av avgift til staten. Slik denne saken er lagt opp, er det likevel ikke grunn til å gå inn på dette.

Innholdet i begrepet «salgsverdi»

- (33) Spørsmålet er altså om Statens kartverk har tolket dokumentavgiftsloven § 7 riktig når skjøtet er nektet tinglyst med den begrunnelse at den oppgitte verdien av den faste eiendommen som overføres, er åpenbart for lav.
- (34) Ordlyden i § 7 første ledd – *salgsverdi* – viser at det skal tas utgangspunkt i den verdien, prisen, som kan oppnås ved et ordinært, frivillig salg av den aktuelle eiendommen. De fleste eiendomsoverdragelser skjer nettopp ved slike salg, og det vanlige er dermed at den kjøpesummen som er avtalt mellom partene, legges til grunn ved beregningen av dokumentavgift. Et slikt utgangspunkt følger også av bestemmelsen i § 7 tredje ledd om at den oppgitte verdien skal legges til grunn for avgiftsberegningen, hvis ikke registerføreren finner denne *åpenbart* for lav.
- (35) Lovforarbeidene gir begrenset veiledning for forståelsen av «salgsverdien». Under henvisning til begrepet «virkelig verdi», som var brukt i tidligere lovgivning, uttalte departementet i Ot.prp. nr. 11 (1975–1976) side 20:

«Bestemmelsen er forstått slik at det med «virkelig verdi» er ment salgsverdien. Salgsverdien er også fastslått som prinsipielt utgangspunkt for beregningen av avgiften i utvalgets utkast og er tatt opp i departementets utkast.»

- (36) Ved Høyesteretts avgjørelse Rt-2008-1160 er det avklart at det er salgsverdien – i avsnitt 36 omtalt som «markedsverdien» – på tinglysingstidspunktet som er avgjørende for avgiftsberegningen. For øvrig finnes ikke praksis fra Høyesterett som avklarer innholdet i begrepet *salgsverdi* i dokumentavgiftsloven § 7.
- (37) I Skattedirektoratets årsskriv for dokumentavgift 2021 side 6 heter det:
- «Med salgsverdien menes det samlede vederlaget selger vil kunne få for eiendommen når partene ikke har felles interesser som kan påvirke prisfastsettingen. Ved beregningen må det tas hensyn til alminnelige ytre rammevilkår som følge av offentlig prisregulering og rådighetsinnskrenkninger som følger av eller er fastsatt med hjemmel i lov. Det skal ikke tas hensyn til privatrettslige heftelser, som for eksempel bo- og bruksretter, forkjøpsrett med videre.»

- (38) De utgangspunktene som beskrives her, er lagt til grunn i forvaltnings- og lagmannsrettspraksis og er ikke omstridt i denne saken. Ved beregningen skal det altså på vanlig måte tas hensyn til den betydningen reguleringsplaner og andre offentlige reguleringer har for verdien av en fast eiendom.
- (39) Grunnlaget for beregning av salgsverdien er at partene ikke har felles interesser som kan påvirke prisfastsettingen. Dersom det foreligger et slikt interessefellesskap, vil en avtalt pris eller felles forståelse om verdien ikke være avgjørende ved fastsettelsen av grunnlaget for dokumentavgiften. Partene er uenige om man i et tilfelle som i saken her kan bygge på at det ikke foreligger interessefellesskap.

Lovtolkningen i vedtaket fra Statens kartverk

- (40) Kartverket siterer i sitt vedtak det jeg har gjengitt fra Skattedirektoratets rundskriv. Deretter heter det:
- «Den aktuelle eiendommen er de resterende deler av et areal etter at bolig- og næringseiendommer er fradelt i forbindelse med utbyggingsprosjekter. Det er opplyst at det følger av bruksbegrensningen i reguleringsplan at eiendommen ikke lovlig kan utnyttes til annet enn felles utearealer for bygningene i området. Kartverket er enige i at bruksbegrensningen er en offentlig rådighetsinnskrenkning som er fastsatt med hjemmel i lov og skal derfor tas hensyn til ved avgiftsberegningen. Det innebærer likevel ikke at eiendommens salgsverdi er null.»
- (41) Den videre drøftelsen i vedtaket er knyttet til Borgarting lagmannsretts kjennelse LB-2019-42928, som også er betegnet «Barcode II». Denne gjaldt fastsettelse av dokumentavgift ved overdragelse av eiendommer som utelukkende besto av tekniske rom beliggende under bygningene i Barcode-området i Oslo. Overdragelsen skjedde fra et selskap knyttet til utbyggeren og til eierseksjonssameier som eide bygningene over de tekniske rommene. Som følge av eiendommenes beliggenhet var det ikke andre aktuelle kjøpere enn eierne av de overliggende bygningene.
- (42) I vedtaket i saken her siterer Kartverket følgende fra Barcode II-kjennelsen:
- «Kartverket har lagt til grunn at det må gjøres en hypotetisk vurdering av hva erververen ville måtte betalt for å skaffe seg slike tekniske rom i det aktuelle området uten privatrettslige bindinger eller underliggende avtaler med selger. Herunder har Kartverket lagt til grunn at det ved beregningen av salgsverdien må ses bort fra at eiendommene er spesialbygget for å inngå i erververens eiendommer.
- Etter lagmannsrettens syn er dette riktig rettsanvendelse.»
- (43) I forlengelsen av dette uttaler Kartverket blant annet følgende:
- «Utearealene i Rolfsbukta er spesialtilpasset for å være av verdi for omkringliggende eiendommer. I likhet med ovennevnte sak ville det være vanskelig å omsette eiendommen på det frie marked til en annen kjøper enn Rolfsbukta huseierforening. Verdien må derfor fastsettes ut ifra en betraktning av hva huseierforeningen ville vært villig til å betale for å skaffe tilsvarende arealer. Eiendommen vil således ha en salgsverdi ved overdragelsen til huseierforeningen.»

- (44) I sin kjennelse slutter lagmannsretten seg til Kartverkets vurderinger og uttaler blant annet:

«I likhet med Barcode II-saken ville det være ugjennomførlig å omsette eiendommen på det frie marked til en annen kjøper enn Rolfsbukta Huseierforening. Verdien må derfor fastsettes ut ifra en betraktning av hva huseierforeningen uten denne bindingen ville vært villig til å betale for å skaffe tilsvarende arealer. Det følger av fast retts- og forvaltningspraksis at verdien i slike tilfelle skal vurderes hypotetisk ved at de privatrettslige bindingene mellom partene tenkes bort. Erververen er derfor en del av det 'åpne marked' som beskrevet i Barcode II. Eiendommen ville følgelig hatt en salgsverdi ved overdragelsen til huseierforeningen.

Lagmannsretten er enig i kartverkets lovanvendelse på dette punkt.»

- (45) Etter en videre drøftelse konkluderer lagmannsrettens slik:

«Lagmannsretten er enig i at en beregning av verdien av eiendommen ikke er tatt med i overdragelsen mellom partene, og at det derfor må foretas en ny beregning basert på den hypotetiske markedsverdien. På denne bakgrunn anses den oppgitte verdi i skjøtet for restarealet som åpenbart for lav.»

Mitt syn på lovtolkningen

- (46) Etter mitt syn bygger Kartverket og lagmannsretten på et riktig utgangspunkt når det fremheves at det kan foreligge en salgsverdi selv om det i praksis bare er én aktuell kjøper til den aktuelle eiendommen.
- (47) I tilfeller der det bare er én aktuell kjøper, vil det ofte være en form for tilknytning mellom selger og kjøper. Denne tilknytningen kan ha betydning for prisfastsettelsen. Ved fastsettelsen av salgsverdien som grunnlag for beregning av dokumentavgift må man likevel komme frem til hva som ville vært betalt dersom partene hadde vært fullt ut uavhengige.
- (48) Det er videre riktig lovtolkning når Kartverket og lagmannsretten har bygd på at salgsverdien skal fastsettes under hensyn til at rådigheten over eiendommen er begrenset av de gjeldende offentlige reguleringsbestemmelsene.
- (49) Kartverket og lagmannsretten fremhever deretter at vurderingen må bygge på hva huseierforeningen «ville vært villig til å betale for å skaffe tilsvarende arealer». Jeg forstår dette slik at det gis anvisning på en tenkt situasjon der huseierforeningen, og dermed beboerne, ikke har tilgang til utearealer, men har en mulighet til å kjøpe slike arealer til bruk for beboerne.
- (50) Etter mitt syn blir dette ikke et riktig utgangspunkt. I denne saken er beboerne, og også allmennheten, gjennom reguleringsplanen allerede sikret full adgang til å benytte restarealet. Overdragelsen av eiendommen er dermed ikke nødvendig for å sikre beboernes fremtidige tilgang til og bruk av arealet.
- (51) Salgsverdien i et tilfelle som her må etter mitt syn bygge på den *merverdien* det vil ha for en kjøper at man, i tillegg til den bruken som allerede er sikret gjennom reguleringsplanen,

også blir eier og dermed kan utøve alle de beføyelsene som vanligvis ligger hos en eier. I og med at adgangen til å bruke arealene allerede er sikret, og videre utbygging er forbudt, vil det imidlertid være begrenset hvor mye en slik merverdi kan utgjøre. Jeg vil derfor ikke utelukke at salgsværdien i et slikt tilfelle ut fra de konkrete omstendighetene kan være null eller ned mot null. En slik vurdering er det imidlertid ikke opp til Høyesterett å foreta.

- (52) Jeg føyer til at denne forståelsen av loven støttes av reelle hensyn. I praksis vil verdien av restarealet gjenspeiles i salgssummen for de enkelte boligene som har bruksrett til fellesarealene, og på den måten inngå i grunnlaget for beregning av dokumentavgift ved omsetning av disse boligene.
- (53) Det følger av dette at Statens kartverk og lagmannsretten etter mitt syn bygger på en uriktig forståelse av lovens begrep «salgsværdi».

Konklusjon og sakskostnader

- (54) Når Statens kartverk og lagmannsretten har bygd på en uriktig forståelse av dokumentavgiftsloven § 7, må vedtaket oppheves.
- (55) I og med at Statens kartverk ikke opptrer som ankemotpart etter tvistelovens regler, må den ankende parts krav om dekning av sakskostnader avgjøres etter forvaltningsloven § 36. Vilkårene i denne bestemmelsen er etter mitt syn oppfylt. Rolfsbukta AS har for Høyesterett fremsatt krav om dekning av salær med 331 200 kroner og i tillegg rettsgebyret på 7 338 kroner. For lagmannsretten kreves dekning av salær med 128 400 kroner og rettsgebyret på 7 194 kroner. Slik jeg ser det, har disse kostnadene vært nødvendige, og kravet tas til følge
- (56) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

1. Statens kartverks vedtak 27. april 2021 om å nekte tinglysing er ugyldig.
2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Statens kartverk 474 132 – firehundreogsyttifiretusenetthundreogtrettito – kroner til Rolfsbukta AS innen 2 – to – uker for forkynnelsen av denne kjennelsen.

- (57) Dommer **Thyness:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (58) Dommar **Høgetveit Berg:** Det same.
- (59) Dommer **Falch:** Likeså.
- (60) Dommer **Noer:** Likeså.

(61) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Statens kartverks vedtak 27. april 2021 om å nekte tinglysing er ugyldig.
2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Statens kartverk 474 132 – firehundreogsyttifiretusenetthundreogtrettito – kroner til Rolfsbukta AS innen 2 – to – uker for forkynnelsen av denne kjennelsen.